

Les chiffres du marché locatif privé en 2013 en Languedoc-Roussillon charges comprises

Depuis 2005, LocService.fr met en relation les locataires et les propriétaires pour louer sans frais d'agence. Inventeur du concept de la mise en relation inversée dans la location immobilière, le site a déjà séduit 850.000 particuliers. A partir de cette expérience, LocService.fr publie régulièrement des observatoires sur l'offre ou la demande locatives du parc privé. Sur la base de 4.086 locations déclarées louées dans la région Languedoc-Roussillon, en 2013, LocService.fr dévoile son Observatoire régional.

Un observatoire unique du parc locatif privé loué en 2013

L'Observatoire LocService 2014 étudie au niveau national plus de **53.000 logements qui ont changé de locataires en 2013 sur LocService.fr** en excluant les reconductions de baux qui nuisent à l'analyse du marché locatif actuel. A titre de comparaison, l'enquête nationale du logement de l'INSEE qui existe depuis 1955 s'appuie sur 50.000 logements. Au regard des 1,4 million de personnes qui changent de logement chaque année, l'Observatoire LocService au niveau national bénéficie d'un **taux de sondage de 1/25^e** sur l'offre locative française.

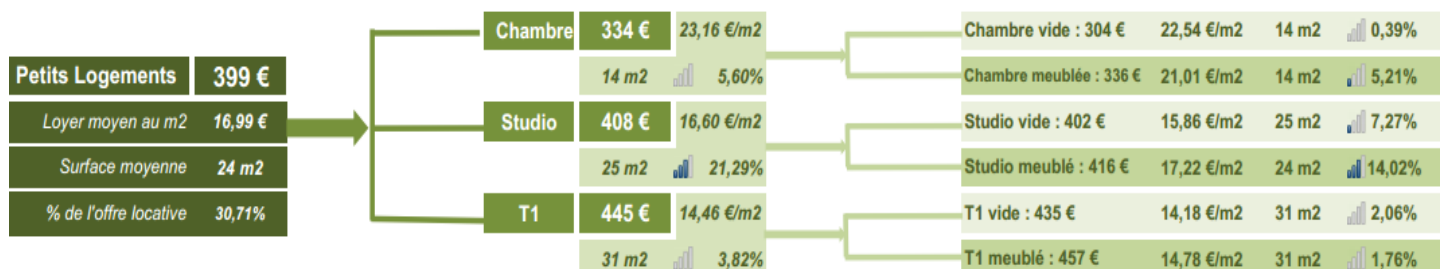
L'Observatoire est établi à partir des logements loués **par des bailleurs particuliers** et exclut donc les locations avec frais d'agence. Les loyers sont volontairement **étudiés charges comprises** pour vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande locatives et estimer le poste logement des locataires. En effet, les propriétaires demandent presque toujours des revenus de minimum **3 fois le loyer charges comprises**, qui correspondent à ce que les locataires acquittent chaque mois.

Globalement, en 2013, la surface moyenne des logements loués en France est de 48 m² contre 53 m² en Languedoc-Roussillon. Par ailleurs, s'il faut **dépenser 611 € en moyenne pour se loger en France en location charges comprises**, en Languedoc-Roussillon la moyenne se situe à **569 €**.

Pour en finir avec un loyer unique au m², les Observatoires LocService analysent le marché locatif et son évolution selon les types de logements (petites surfaces, appartements ou maisons) et leur statut (vide ou meublé). Grâce à son **concept d'organigramme du marché locatif**, déposé à l'INPI, cette représentation originale des données immobilières démontre que chaque type de location est à lui seul un micromarché spécifique.

Près de 31% des logements loués en Languedoc-Roussillon sont des petits logements

30,71 % des locations ayant changé de locataires en 2013 en Languedoc-Roussillon sont des petits logements (5,6 % de chambres, 21,29 % de studios et 3,82 % de T1). La région est ainsi en dessous de la moyenne nationale qui se situe à 39,6 %. En moyenne, il fallait dépenser 399 € pour se loger dans un petit logement (24 m²) en Languedoc-Roussillon en 2013 contre 453 € pour 23 m² en France.



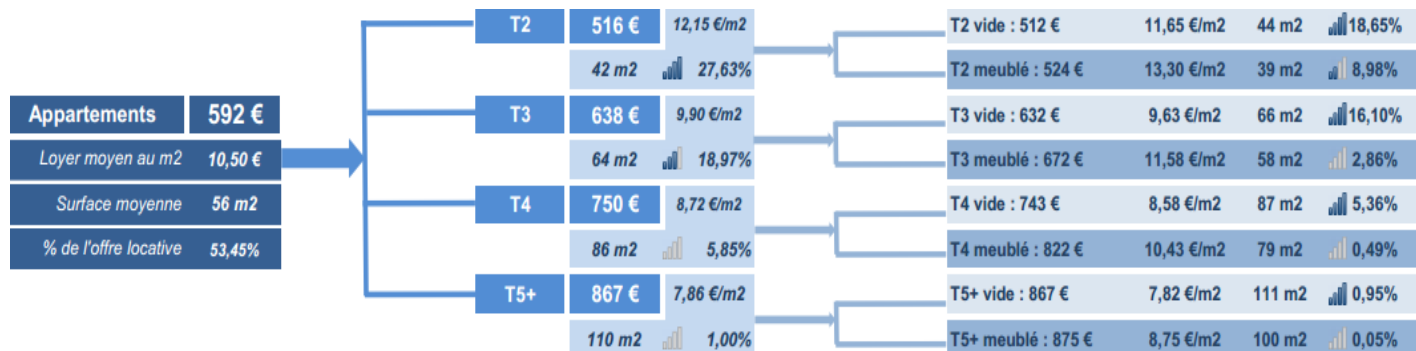
Une chambre se loue en moyenne 353 € dans l'Hérault, soit plus de 25 €/m². Avec un loyer moyen de 291 €, on atteint un loyer au m² pratiquement 50 % moins cher dans l'Aude. Dans le reste des départements, les chambres sont louées juste en dessous des 300 €/mois charges comprises.

Les appartements ont représenté plus de 53 % du parc locatif loué en 2013

En Languedoc-Roussillon, le loyer moyen des appartements s'établit à 592 € pour une surface de 56 m². La région est ainsi en dessous de la moyenne nationale estimée à 687 € pour 56 m². Seuls les appartements loués dans l'Hérault dépassent en moyenne les 640 €.

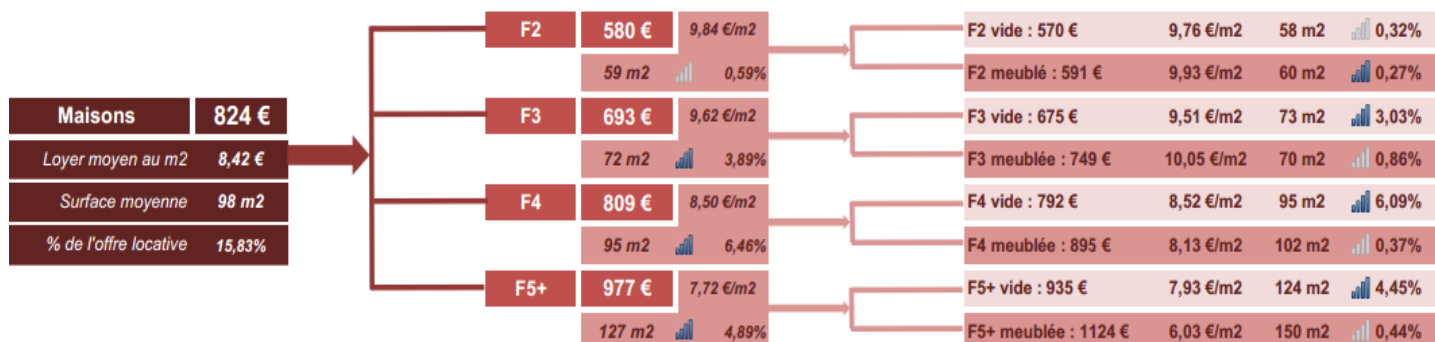
L'Aude est le département le moins cher avec des appartements loués en moyenne respectivement 493 € pour 56 m².

La surface des appartements est de l'ordre de 56 m² au niveau régional mais dépasse les 59 m² dans le Gard.



L'offre locative des maisons séduit près de 16% des locataires en 2013 en Languedoc-Roussillon

La surface moyenne des maisons louées en 2013 dépasse les 95 m² pour un loyer de 824 €, contre 101 m² pour 829 € à l'échelle nationale.



Sur les cinq départements en Languedoc-Roussillon, seule l'Aude est au-dessous de la moyenne nationale de 8 € par m². Les maisons les plus grandes se trouvent également dans l'Aude et sont aussi les moins chères avec en moyenne un loyer de 666 € pour plus de 102 m² (soit 6,5 €/m²). A contrario, seul le département de l'Hérault propose des maisons autour de 9 € le m², soit 8 % de moins que la moyenne nationale.

Influence d'un meublé sur le loyer moyen au m²

| Départements | Locations meublées de la région | | | | Départements | Locations vides de la région | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|
| | % Meublé | Loyer | Superficie | Prix / m ² | | % Vide | Loyer | Superficie | Prix / m ² |
| Aude | 30,72% | 409 € | 40 m ² | 10,27 € | Aude | 69,28% | 561 € | 75 m ² | 7,44 € |
| Gard | 24,47% | 444 € | 35 m ² | 12,60 € | Gard | 75,53% | 583 € | 64 m ² | 9,17 € |
| Hérault | 40,87% | 508 € | 33 m ² | 15,47 € | Hérault | 59,13% | 660 € | 60 m ² | 11,05 € |
| Lozère | - | - | - | - | Lozère | - | - | - | - |
| Pyrénées Orientales | 37,07% | 431 € | 36 m ² | 11,91 € | Pyrénées Orientales | 62,93% | 595 € | 64 m ² | 9,28 € |
| Languedoc Roussillon | 35,32% | 478 € | 34 m² | 13,91 € | Languedoc Roussillon | 64,68% | 619 € | 63 m² | 9,85 € |
| France | 35,28% | 542 € | 31 m ² | 17,61 € | France | 64,72% | 649 € | 58 m ² | 11,21 € |

Sans tenir compte des « locations meublées touristiques », **plus de 35 % des logements se louent meublés en Languedoc-Roussillon**. A noter que plus le logement est petit et plus la proportion de meublés est importante. Ainsi, près de 60 % du parc de meublés loué en 2013 est constitué de chambres, studios ou T1.

Outre les raisons fiscales qui peuvent pousser un bailleur à louer son bien meublé, cette offre répond aux besoins spécifiques du marché (étudiants, pied-à-terre, cadres en mission, ...). Par ailleurs, le fait qu'un logement soit meublé change sensiblement le prix du loyer au m². Les **locations meublées ont été louées en moyenne 478 €** mais pour une surface de 34 m², soit 13,91 € le m² contre seulement 9,85 € pour les **locations vides qui se louent en moyenne 619 €** mais pour 63 m². Cette énorme différence du loyer au m² est totalement logique si l'on analyse la segmentation de ces deux marchés. En effet, les meublés sont majoritairement des petites surfaces qui se louent donc plus cher au m².

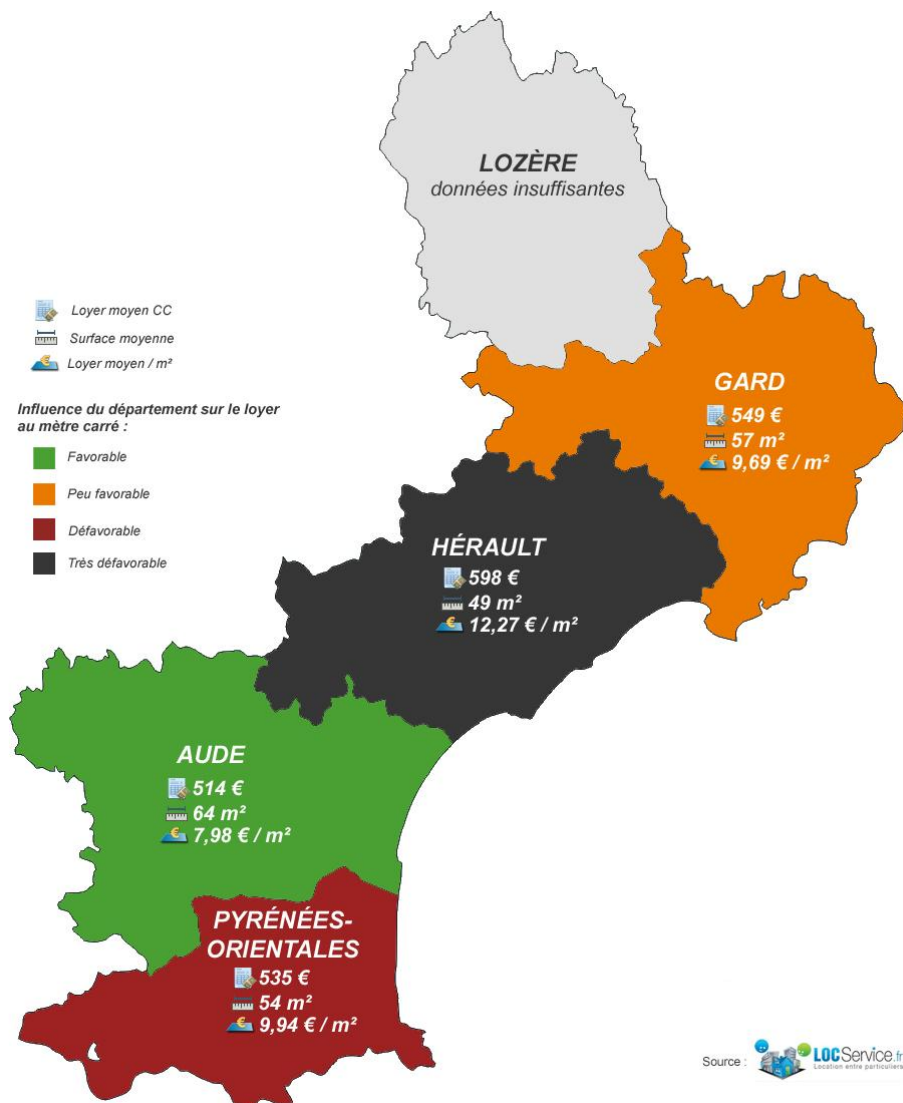
Activité locative en Languedoc-Roussillon selon les départements

Particularité de la région Languedoc-Roussillon en 2013, 51 % de l'offre locative est principalement concentrée sur l'Hérault. A l'exception de ce département, tous les autres proposent une moyenne de loyers moyens charges comprises inférieurs à 10 € le m² atteignant même 7,98 € le m² pour l'Aude.

LocService.fr observe par ailleurs une forte dispersion des loyers selon les départements de la région. En effet, si plus du quart des logements sont loués entre 300 et 400 € dans l'Aude, le Gard et les Pyrénées Orientales, ils ne sont plus que 15 % dans l'Hérault. Ce département propose d'ailleurs l'offre locative la plus chère avec plus du quart des logements loués plus de 700 €/mois, compte tenu de la forte influence de Montpellier sur le marché départemental. Toutefois, une certaine homogénéité régionale est à noter pour les locations proposées entre 400 et 500 € charges comprises, qui représentent 23 à 27 % des loyers pratiqués dans chaque département.

L'Hérault est le département le plus cher avec un loyer estimé en moyenne à 598 € pour 49 m². A contrario, il fallait dépenser 514 € pour 64 m² dans l'Aude, le département le plus abordable dans le Languedoc-Roussillon pour les locataires.

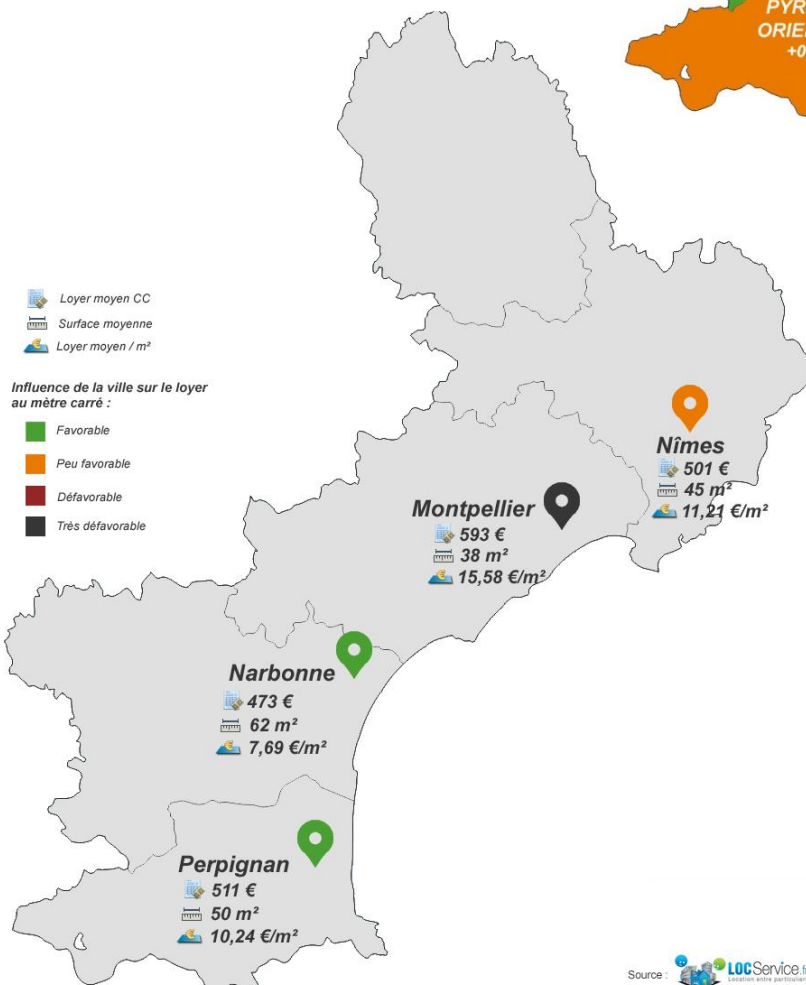
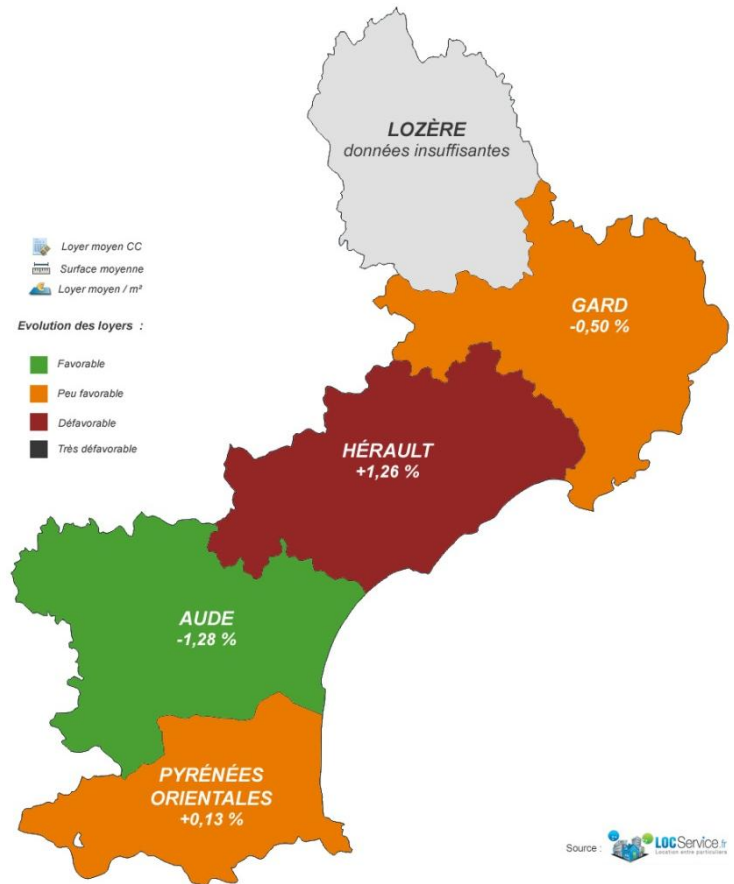
Analyse du parc locatif privé en 2013 en région Languedoc-Roussillon



Sans surprise, l'offre locative (au m²) dans l'Hérault est la plus onéreuse et le département se classe dernier quel que soit le type de location. Le Gard et les Pyrénées-Orientales arrivent juste derrière selon le type de logement loué. L'Aude est par ailleurs le département qui grève le moins le budget logement des ménages.

Trois départements (l'Hérault, l'Aude et les Pyrénées Orientales) observent une hausse des loyers par rapport à 2012. Le Gard (-0,5 %) a, quant à lui, vu ses loyers baisser en 2013.

Analyse du parc locatif privé en 2013 en région Languedoc-Roussillon



Cartographie présentant la principale ville de chaque département.

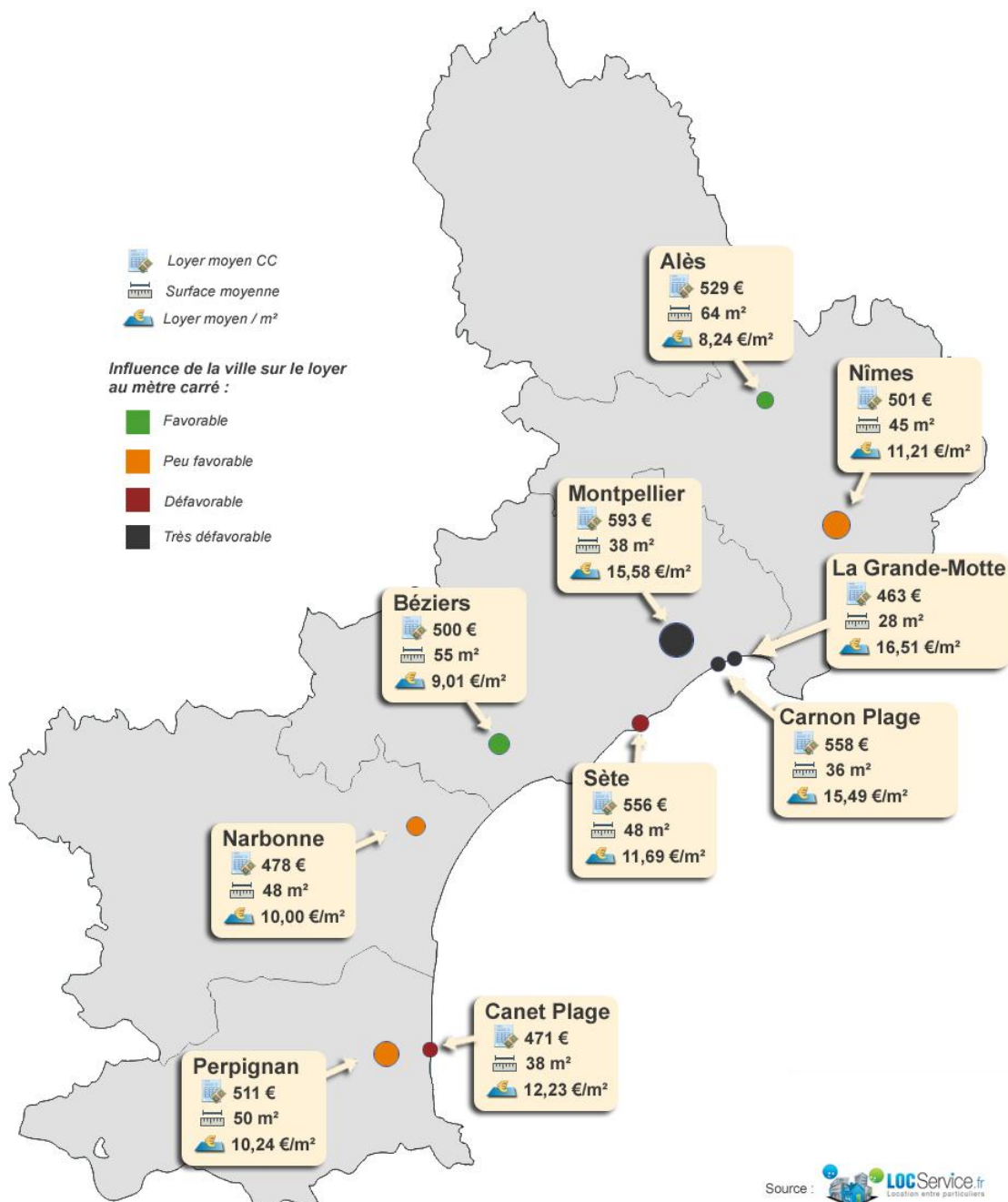
L'activité locative en Languedoc-Roussillon est concentrée sur quelques villes

Comme le témoigne le tableau ci-contre, près de 60 % de l'activité locative de la région Languedoc-Roussillon se focalise sur quelques villes. Montpellier, Nîmes et Perpignan représentent, à elles trois, plus de 40 % des locations étudiées en Languedoc-Roussillon en 2013.

Béziers et Alès sont les villes les moins chères de ce classement avec un loyer estimé entre 8 et 9 €/m².

| TOP 10 des villes | Synthèse par ville | | | |
|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------------|
| | % Région | Loyer | Superficie | Prix / m ² |
| Montpellier | 21,76% | 593 € | 38 m ² | 15,58 € |
| Nîmes | 12,29% | 501 € | 45 m ² | 11,21 € |
| Perpignan | 8,52% | 511 € | 50 m ² | 10,24 € |
| Béziers | 5,78% | 500 € | 55 m ² | 9,01 € |
| Narbonne | 2,33% | 478 € | 48 m ² | 10,00 € |
| Sete | 2,20% | 556 € | 48 m ² | 11,69 € |
| Alès | 1,76% | 529 € | 64 m ² | 8,24 € |
| Canon Plage | 1,66% | 558 € | 36 m ² | 15,49 € |
| La Grande Motte | 1,52% | 463 € | 28 m ² | 16,51 € |
| Canet Plage | 1,13% | 471 € | 38 m ² | 12,23 € |

Villes de la région Languedoc-Roussillon avec la plus forte activité locative en 2013



Chaque ville possède son propre micromarché

Même si l'on est encore loin du loyer moyen de Paris à 947 €/mois charges comprises, Montpellier s'approche des 600 € en 2013. Ramené au m², le prix franchit la barre des 15 € à Montpellier et sur les villes touristiques de Carnon Plage et de la Grande Motte. Nîmes, Perpignan, Narbonne et Sète arrivent ensuite avec un prix moyen entre 10 et 11,70 €/m² charges comprises alors que Béziers et Alès affichent des loyers inférieurs à 9 €/m². A noter également que les surfaces moyennes louées dans ces villes, couplées aux loyers pratiqués, garantissent les prix au m² les plus abordables pour les locataires.

La forte demande étudiante explique qu'il faut en moyenne plus de 350 € pour louer une **chambre** à Montpellier. Au regard des loyers pratiqués à Béziers (263 €) et des surfaces proposées (14 m²), le loyer au m² est pratiquement 70 % moins cher qu'à Montpellier.

Les loyers des **studios et T1** au m² s'élèvent à près de 20 €/m² à Montpellier mais autour de 14,5 € à Nîmes, Perpignan, Narbonne, Sète ou au Canet Plage. Compte tenu des surfaces louées à Alès pour ce type de logements, le loyer au m² ne dépasse pas les 11,50 €. Pour comparaison, le loyer moyen au m² des studios et T1 est de 19,83 € au niveau national.

Seuls les **appartements** loués à Montpellier dépassent en moyenne les 720 € mensuels. Inversement, les loyers des appartements de Béziers, Narbonne et Alès sont en moyenne inférieurs à 525 € charges comprises sur 2013. Si l'on s'en tient au prix au m², on retrouve une certaine homogénéité pour Perpignan, Nîmes ou Narbonne avec des appartements loués entre 9 et 10 € le m². Au niveau national, le loyer moyen au m² des appartements est de 12,24 €.

Pour connaître rapidement les loyers d'une ville, LocService.fr propose gratuitement, sur son site, deux outils interactifs : le Locamètre, qui mesure si le budget des locataires est en accord avec les loyers pratiqués, et la Cote des Loyers, qui permet de connaître en 2 clics les loyers pratiqués pour chaque type de location.

En savoir plus :

- [Télécharger l'étude complète de l'offre locative privée en Languedoc-Roussillon](#)

A l'occasion de la publication de son Observatoire 2014, LocService propose **une étude sur 7 profils de locataires (étudiants, colocalitaires, jeunes actifs, cadres en mobilité, familles, ...)** qui démontre **l'influence de la région sur le parcours résidentiel** selon le type de logement recherché.

- Télécharger [l'étude sur l'influence de la région sur le parcours résidentiel des locataires](#)

A propos de LocService : Depuis 2005, LocService.fr permet aux particuliers de louer rapidement appartements, maisons, studios, chambres ou meublés. Grâce à son concept de mise en relation inversée, le locataire est contacté directement par des propriétaires qui s'engagent à proposer leur location sans aucun frais d'agence. Ces derniers sélectionnent librement leur futur locataire sans avoir à passer d'annonce immobilière. La société a déjà séduit 850.000 particuliers.

Twitter : @LocService_fr

Contacts presse
OXYGEN Ouest
Coralie Maussion / Charline Perrissol-Robert
02 41 43 96 17
coralie@oxygen-ouest.com

